



**VAN İLİ, BAŞKALE İLÇESİ,
YENİMAHALLE MAHALLESİ,
TOPLU KONUT PROJE ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Toplu
Konut Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Coğrafi Konumu ve Bölge İçerisindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Van ili, Başkale ilçesi, Yenimahalle mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, 162 ada 227 – 228 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 238 – 239 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 parseller, 231 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 parseller ve 232 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 parseller ile plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan değişikliği alanına dahil edilen toplamda yaklaşık 55.335,00 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Toplu konut projesi uygulanması amacıyla imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulan Toplu Konut İdaresi mülkiyetine ait alan 25.718,66 m² yüzölçümlüdür.

1.1.1. Van

Van ili, Doğu Anadolu Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup 38.5012 enlem ve 43.3730 boylamında bulunmaktadır. Van ilinin yüzölçümü 20.921 km²'dir.

Van ili nüfus bakımından bölgesinin en büyük ilidir. 2021 yılı sonu itibari ile nüfusu 1.141.015 kişidir. Van ili kuzeyde Ağrı, batıda Bitlis, güneybatıda Siirt, güneyde Hakkari illeri ve doğuda İran ülkesi ile sınırlıdır.



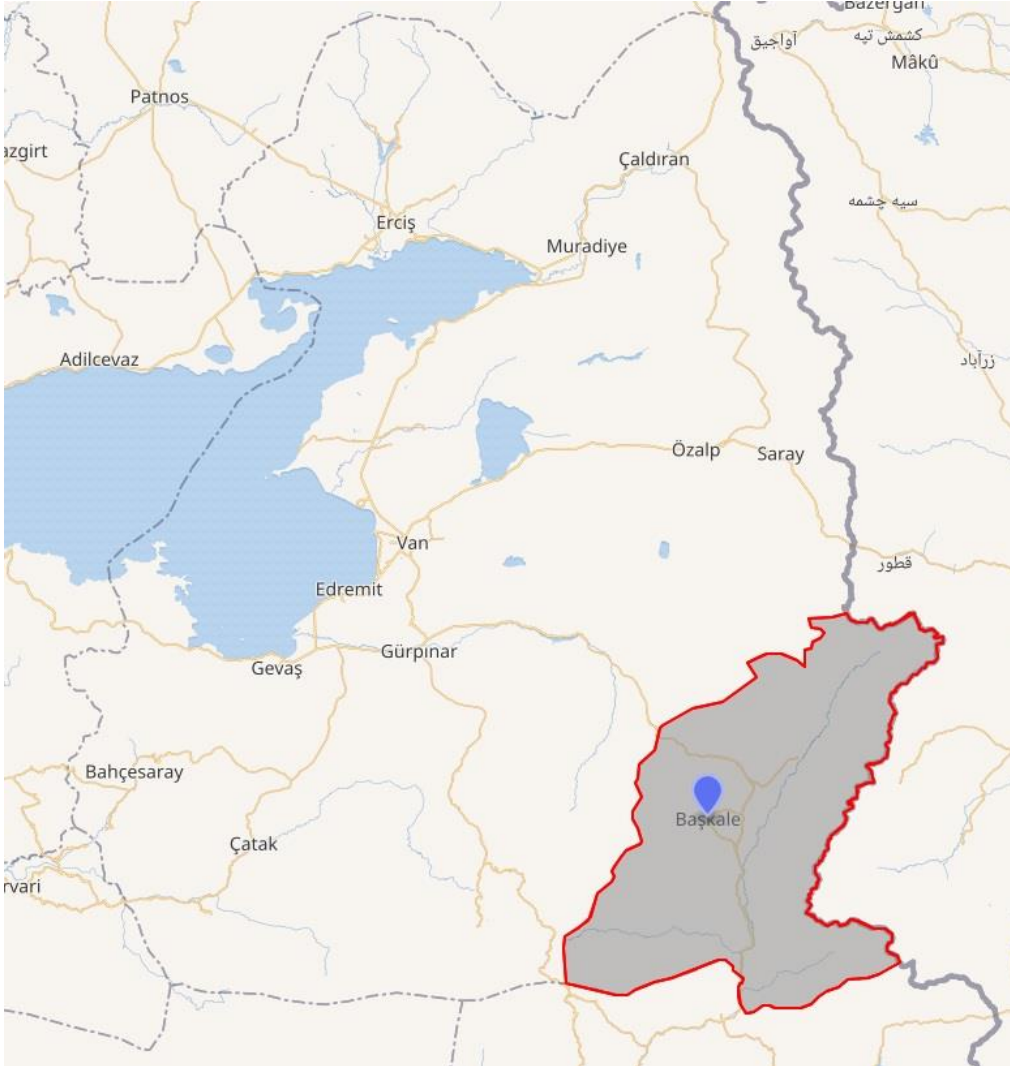
Şekil 1. Van İli ve Çevresi

1.1.2. Başkale

Başkale ilçesi 2.599 km² yüzölçümüne sahiptir. Denizden yüksekliği 2400 metredir ve 38.03 enlemi ile 41.01 boylarında bulunmaktadır. Van şehrinin güneydoğusunda bulunan ilçe İspiriz Dağı eteklerine kurulmuştur ve Van şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 120 km.dir.

Kuzeyinde Van iline bağlı Özalp ilçesi, doğusunda Türkiye – İran sınırı, güneyinde Hakkari iline bağlı Yüksekova ilçesi, batısında ise Van iline bağlı Gürpınar ilçesi bulunmaktadır.

İlçenin genel coğrafi yapısı dağlık ve engebeldir.



Şekil 2. Başkale İlçesi, Van İli Genelinde Konumu

1.1.3. Planlama Alanı

Planlama alanı, Van ili, Başkale ilçesi, Yenimahalle mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, 162 ada 227 – 228 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 238 – 239 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 parseller, 231 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 parseller ve 232 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 parseller ile plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan değişikliği alanına dâhil edilen yakın çevresini kapsamaktadır. Toplu konut projesi uygulanması amacıyla imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulan Toplu Konut İdaresi mülkiyetine ait alan 25.718,66 m² yüzölçümlü, plan değişikliği alanı ise yaklaşık toplam 55.335,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanının ilçe ve mahalle içerisindeki konumları Şekil 3 ve Şekil 4'te gösterilmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının İlçe Genelinde Konumu

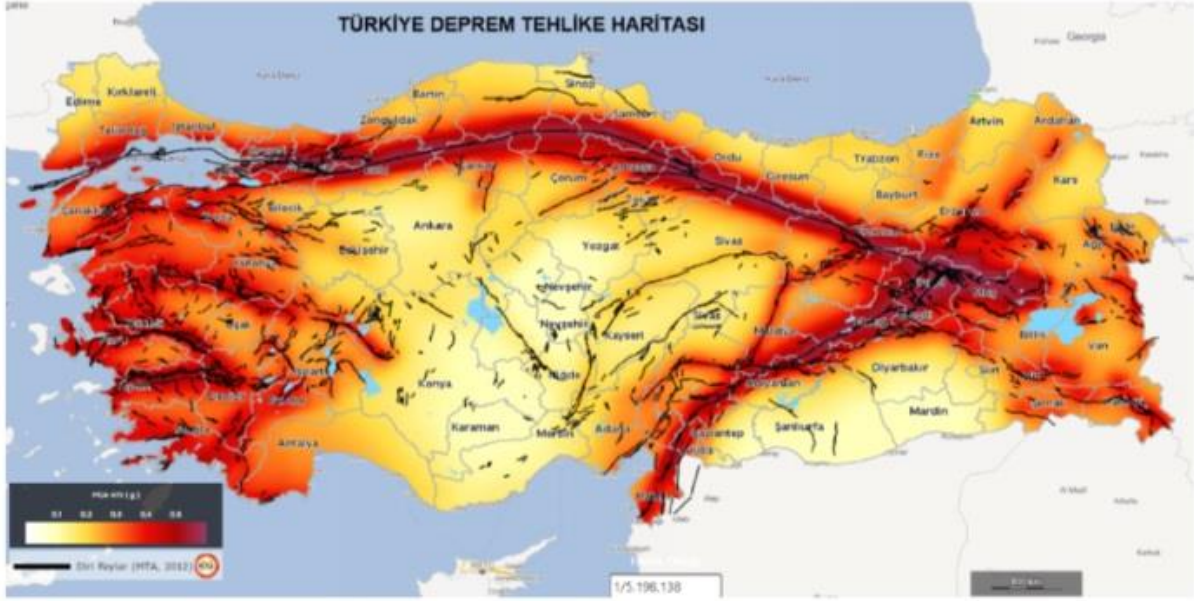
1.1.4. Mülkiyet

Planlama alanı toplamda yaklaşık 55.335,00 m² yüzölçümlü olup bunun 25.718,66 m²lik kısmı TOKİ mülkiyetine aittir. Kalan kısımlar ise özel mülkiyet ile yol boşluklarından oluşmaktadır. İmar uygulaması görmüş olan TOKİ mülkiyetine ait muhtelif taşınmazlar üzerinde, toplu konut projesi uygulanmasına olanak verecek şekilde bütüncül bir projelendirme çalışması yapılabilmesi amacı ile imar planında yapılması gerekli düzenlemeler için planlama alanı sınırının, TOKİ mülkiyet alanı sınırından daha geniş alınması ihtiyacı oluşmuştur.



Şekil 4. Planlama Alanı ve İdare Mülkiyetlerinin Konumu

2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU



Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

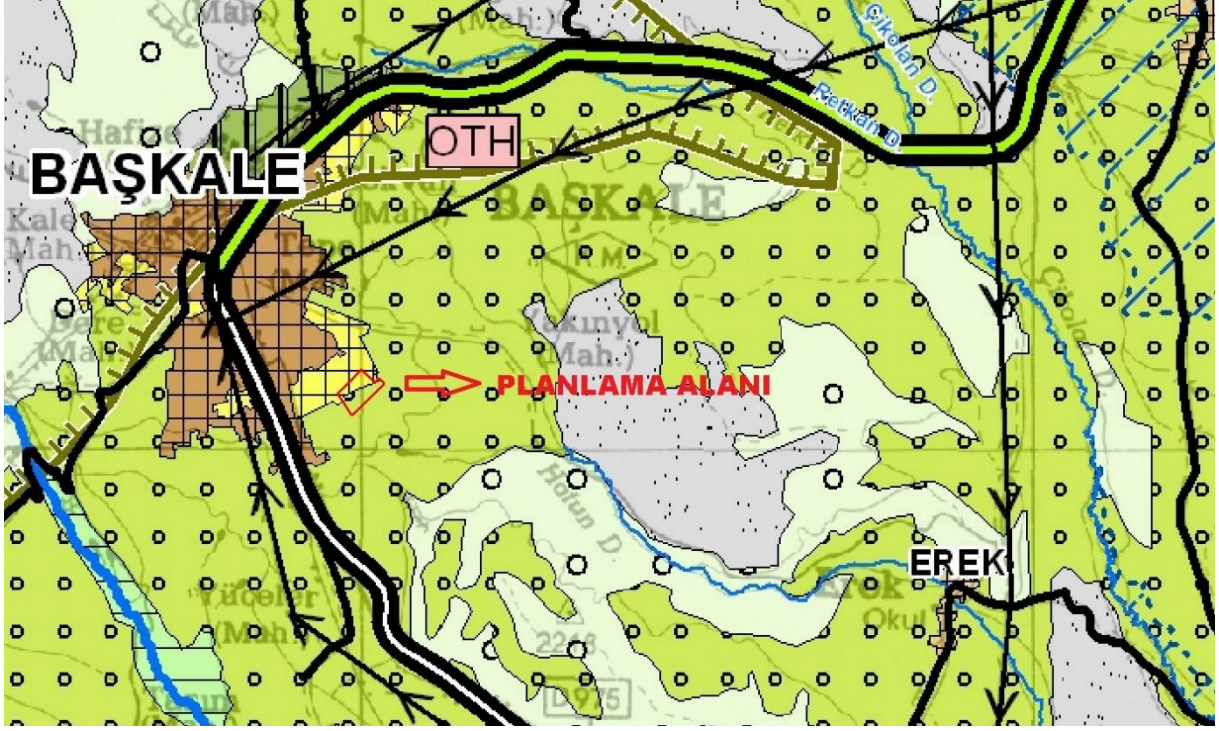
Van ili, Başkale ilçesi, Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından yayınlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası verilerine göre orta-yüksek derecede deprem tehlikesine sahiptir.

Planlama alanı Yüksek İnşaat Müh. Mad. Ürt. Paz. San ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlatılan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 02.10.2024 tarihinde onaylanan “Van İli Başkale İlçesi 594.97 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu (Yerbis Barkot No: 24001300100366)”nda **“Önemli Alan – 5.1”** tanımlı alanlarda kalmaktadır. Bu alanlar adı geçen raporda “Önem Alınabilecek Şişme Oturma Vb. Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmakta olup raporda belirtilen önlemlere uyulacağı plan notlarında belirtilmiştir.

3. MEVCUT PLAN DURUMU

3.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 01.04.2011 tarihinde onaylanan “Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”na göre planlama alanının bir kısmı “Kentsel Gelişme Alanı” bir kısmı ise “Tarım Arazisi” kullanımında kalmaktadır.

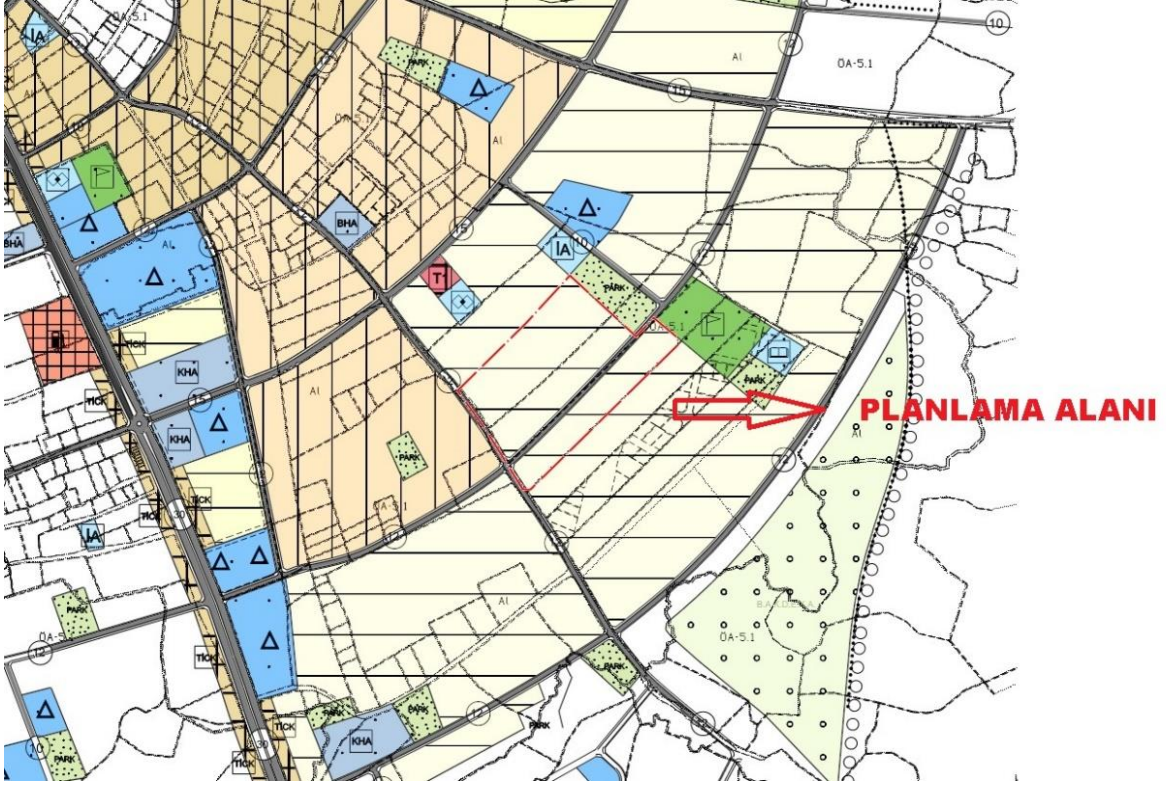


Şekil 6. Planlama Alanının Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta olup plan değişikliğine konu alan meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmakta olup alanın içerisinde 12 metre genişliğinde taşıt yolu geçmektedir

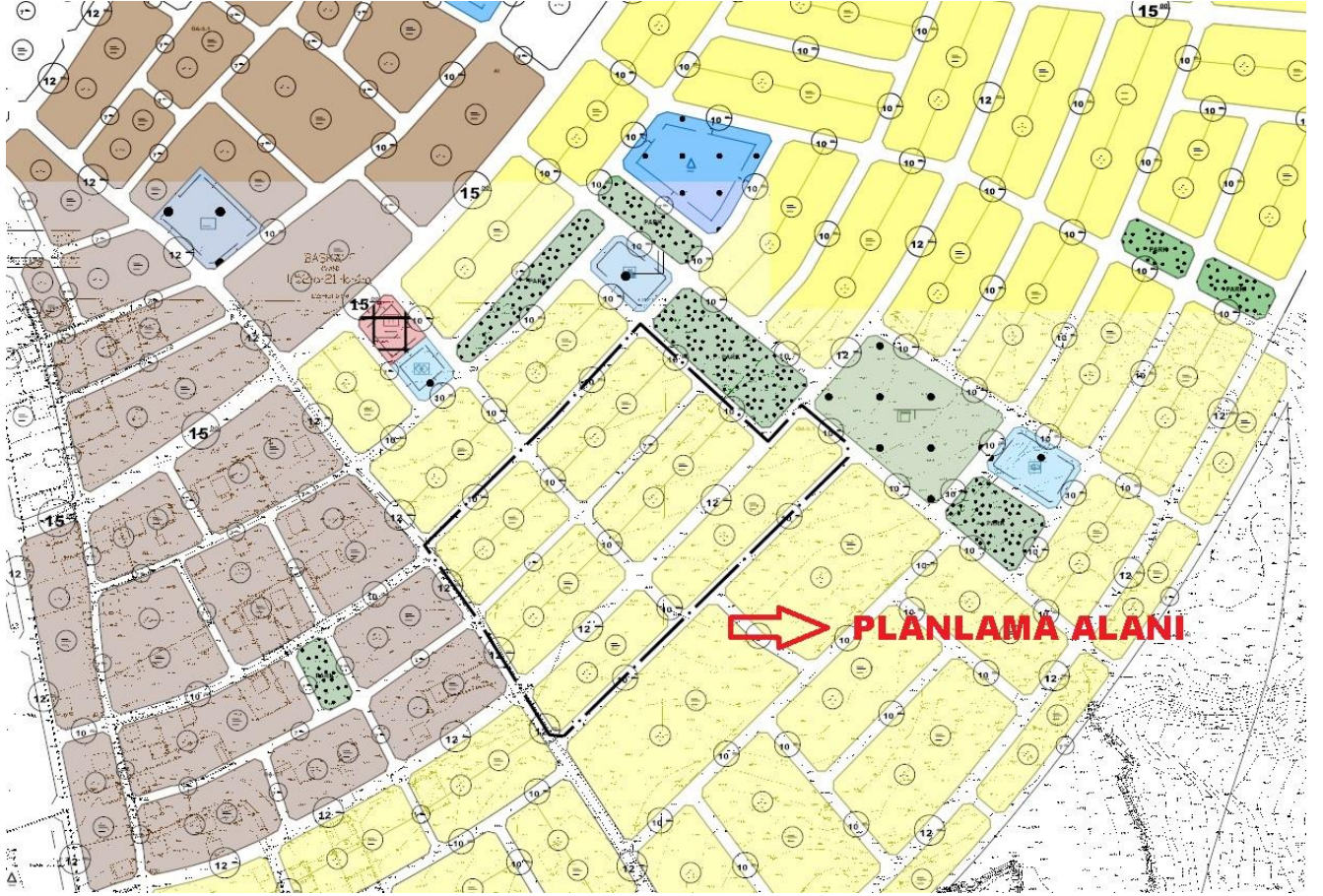
Alan içerisinde herhangi bir sosyal donatı kullanımı bulunmamakta, alanın çeperinde ise çeşitli sosyal donatı alanları yer almaktadır. Alan, meskun konut alanlarına da bitişik konumdadır.



Şekil 7. Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Bu plana göre, alan “ayrık nizam - 2 katlı” yapılaşma nizamına ve TAKS=0.30 KAKS=0.60 yapılaşma koşullarına sahip “gelişme konut alanı” kullanımında kalmakta olup alan içerisinde 12 metre ve 10 metre genişliğinde taşıt yolları ile 7 metre genişliğinde yaya yolları bulunmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı içerisinde mevcutta herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup hemen çevresinde mevcut yapılaşmalar gözlemlenmektedir.

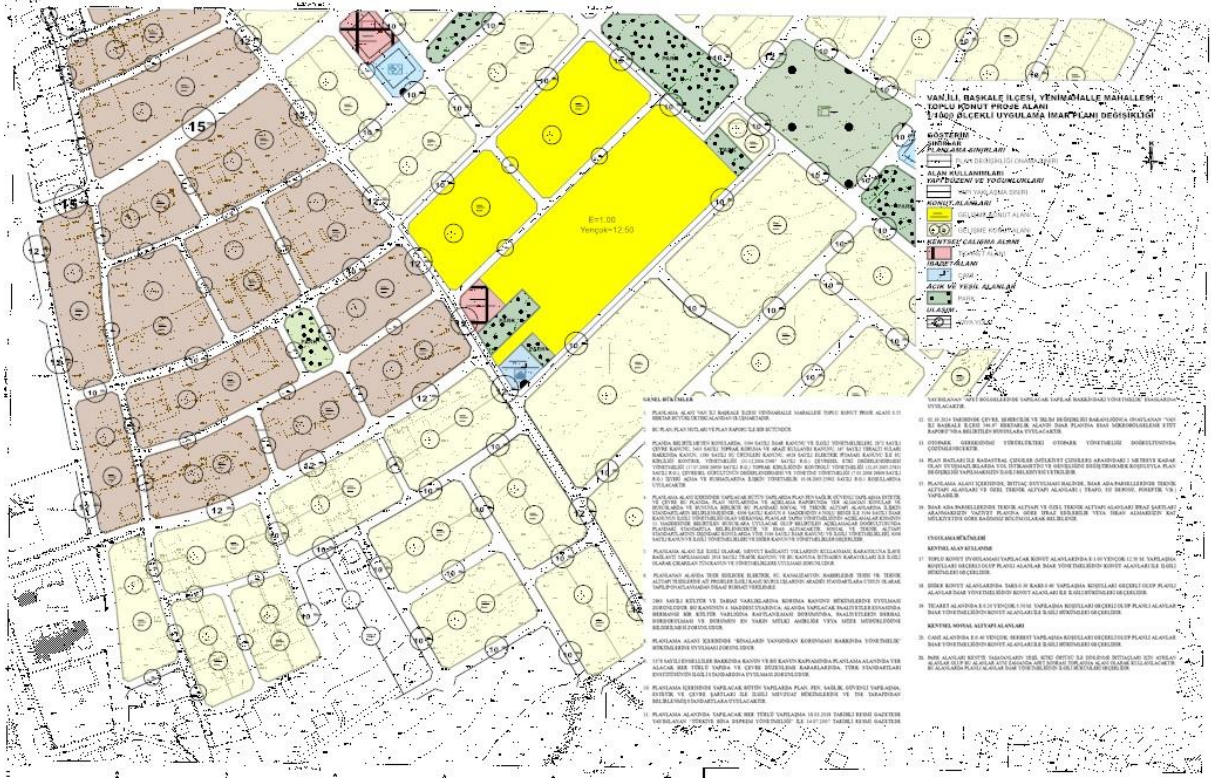
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Van ili Başkale ilçesinin konut ihtiyacının karşılanması amacı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen sosyal konut hedefleri kapsamında ilçede toplu konut projesi uygulanması planlanmakta olup plan değişikliğine konu alanda yer alan hazine mülkiyetine ait taşınmazlar bu amaç doğrultusunda Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir alınmıştır. Bu kapsamda, nitelikli, altyapı çözümleri ile birlikte, teknolojinin sunduğu olanaklardan faydalanılarak konforlu ve depreme dayanıklı, nitelikli konut üretimi amacı ile alanda imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

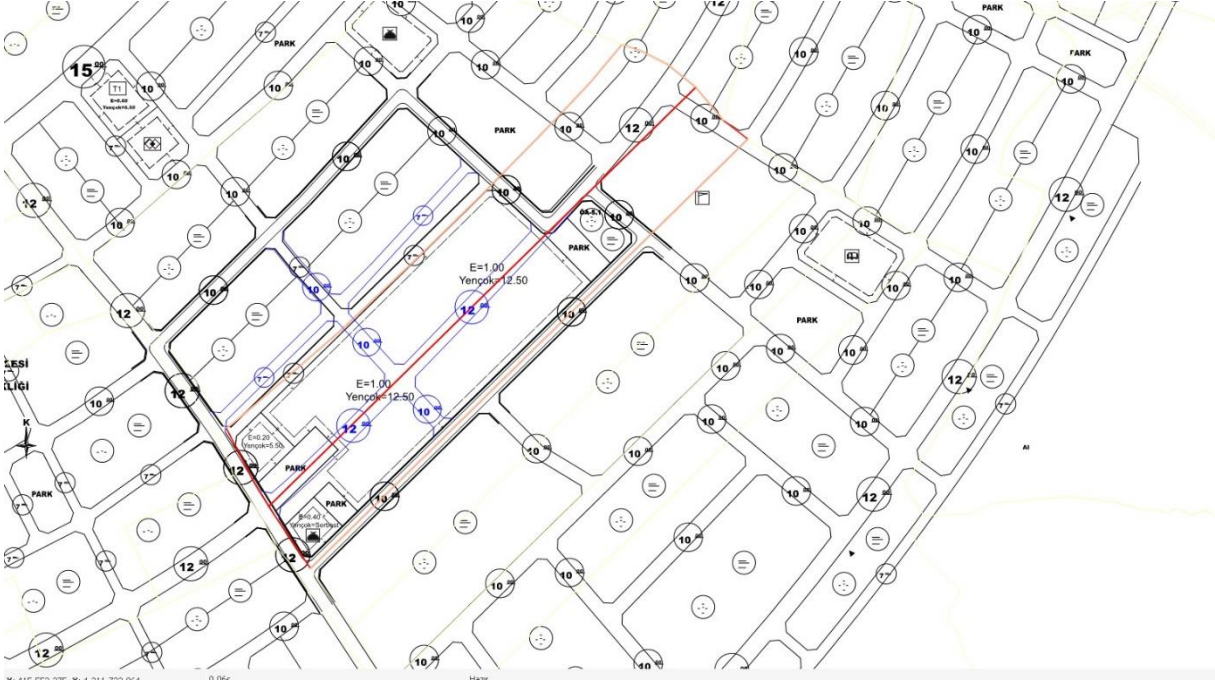
Öncelikle, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında alan içerisinde doğu – batı aksında geçmekte olan 7 metre genişliğindeki yaya yolu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine devir alınan taşınmazların sınırı referans alınarak kaydırılmıştır. Aynı şekilde öneri imar planı değişikliği ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine ait alan içerisinde yer alan 12 metre ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları kaldırılmış ve toplu konut proje alanı, bütüncül bir tasarıma olanak vermesi amacı ile tek parça bir “konut adası” olarak düzenlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyeti dışında kalan ancak plan bütünlüğünün sağlanması amacı ile plan değişikliği sınır içerisinde dahil edilen ve mevcut imar planında “konut alanı” kullanımında kalan alanlarda herhangi bir yapılaşma koşulu değişikliği yapılmamıştır. Ancak İdare mülkiyetinde bulunan taşınmazların tek parça bir konut adası olarak tasarlanabilmesi için meri planda bulunan 7 metre genişliğindeki yolun kaydırılması sonucu özel mülkiyete ait taşınmazlarda yer alan konut adalarının formları, mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmiş olup bu nedenle, plan kullanım ve koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamasına rağmen, ada formlarının değişmesi sebebi ile bu alanlar plan değişikliği sınırı içerisinde dahil edilmiştir.



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Aşağıda sunulan “Şekil 10”da yer alan görselde, planlama alanına ait meri imar planındaki ulaşım şeması mavi renk ile, Toplu Konut İdaresi mülkiyetine ait kısım ise turuncu renk ile gösterilmiş olup ulaşım şemasında İdare mülkiyetlerinin bütünleştirilmesi ve özel mülkiyette bulunan konut alanlarının bağımsızlaştırılması amacı ile kaldırılan ve kaydırılan yollar gösterilmektedir.



Şekil 10. Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği karşılaştırmalı görseli

Toplu konut projesi uygulanması planlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine ait konut alanlarında ise toplu konut projesi yapımına olanak sağlayacak şekilde yapılaşma koşulları Emsal=1.00 Yençok=12,50 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

Meri imar planı kararlarına göre planlama alanında toplamda 43.257,5 m² büyüklüğünde “konut alanı” bulunmaktadır. Konut alanlarının tamamı TAKS=0.30 KAKS=0.60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bu doğrultuda planlama alanında konut alanlarında toplam 25.954,5 m² yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Ortalama konut büyüklüğü 150 m² olarak alındığında, meri imar planı koşullarına göre alanda 173 adet konut yapılabilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus İstatistikleri Portalı verilerine göre Van ilinin 2022 yılına ait ortalama hanehalkı büyüklüğü 4,4 kişidir. Buna göre plan değişikliğine konu alanda, yürürlükte bulunan imar planı koşullarına göre 761 kişilik (173 x 4,4) bir nüfus bulunmaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile planlama alanında 23.476,6 m² yüzölçümlü alan, toplu konut projesi uygulanması amacıyla, Emsal=1 yapılaşma koşulu ile planlanmıştır. Bunun dışında toplam 19.450,0 m² yüzölçümlü konut alanında ise meri plandaki yapılaşma koşulları değiştirilmemiş,

TAKS=0.30 - KAKS=0.60 yapılaşma koşulu korunmuştur. Bu doğrultuda, yapılan plan değişikliği ile planlama alanında toplam 35.146,6 m² yapılaşma hakkı bulunan konut kullanımı oluşmuştur. Ortalama konut büyüklüğü 150 m² olarak alındığında, plan değişikliği koşullarına göre alanda 234 adet konut yapılabilmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere Van ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü 4.4 kişidir. Bu kapsamda, plan değişikliği ile planlama alanında oluşması öngörülen nüfus 1029 kişidir. Meri imar planı koşulları ile karşılaştırıldığında, yapılan plan değişikliği ile alanda 268 kişilik bir ilave nüfus oluştuğu görülmektedir.

Meri imar planında herhangi bir sosyal donatı ve yeşil alan bulunmayan, tamamı “konut alanı” kullanımında kalan planlama alanı içerisinde, uygulanması planlanan toplu konut projesi ile oluşacak ilave nüfusun ihtiyacına yönelik olarak (268 kişi) toplamda 2.828 m² büyüklüğünde yeşil alan (park alanı) ve 978 m² büyüklüğünde ibadet alanı (cami) ve 1.131,5 m² büyüklüğünde, Emsal=0.20 Yençok=5.50 m. yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile getirilen ilave nüfusun (268 kişi) ihtiyacı olan yeşil alan ve dini tesis alanı sosyal donatıları plan değişikliği alanı içerisinde karşılanmıştır.

MERİ PLAN					ÖNERİ PLAN				
KULLANIM KARARI	EMSAL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2	KULLANIM KARARI	EMSAL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2
MESKUN KONUT ALANI	0.60	43.257,5	25.954,5		GELİŞME KONUT ALANI	1	23.476,6	23.476,6	
					MESKUN KONUT ALANI	0.60	19.450,0	11.670,0	
TOPLAM ALAN			25.954,5		TOPLAM ALAN			35.146,6	
PARK ALANI	-	-	-	%0	PARK ALANI	-	2828,0	-	%2.7 (TÜM NÜFUS) %10.6 (İLAVE NÜFUS)
TİCARET ALANI	-	-	-	%0	TİCARET ALANI	0.20	1131.5	226.3	%1.1 (TÜM NÜFUS) %4.2 (İLAVE NÜFUS)
DİNİ TESİS ALANI	-	-	-		DİNİ TESİS ALANI	0.40	978	391.2	%0.9 (TÜM NÜFUS) %3.6 (İLAVE NÜFUS)
TOPLAM ALAN	55.335,0								

Tablo 1. Planlama Alanı Meri Plan ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması

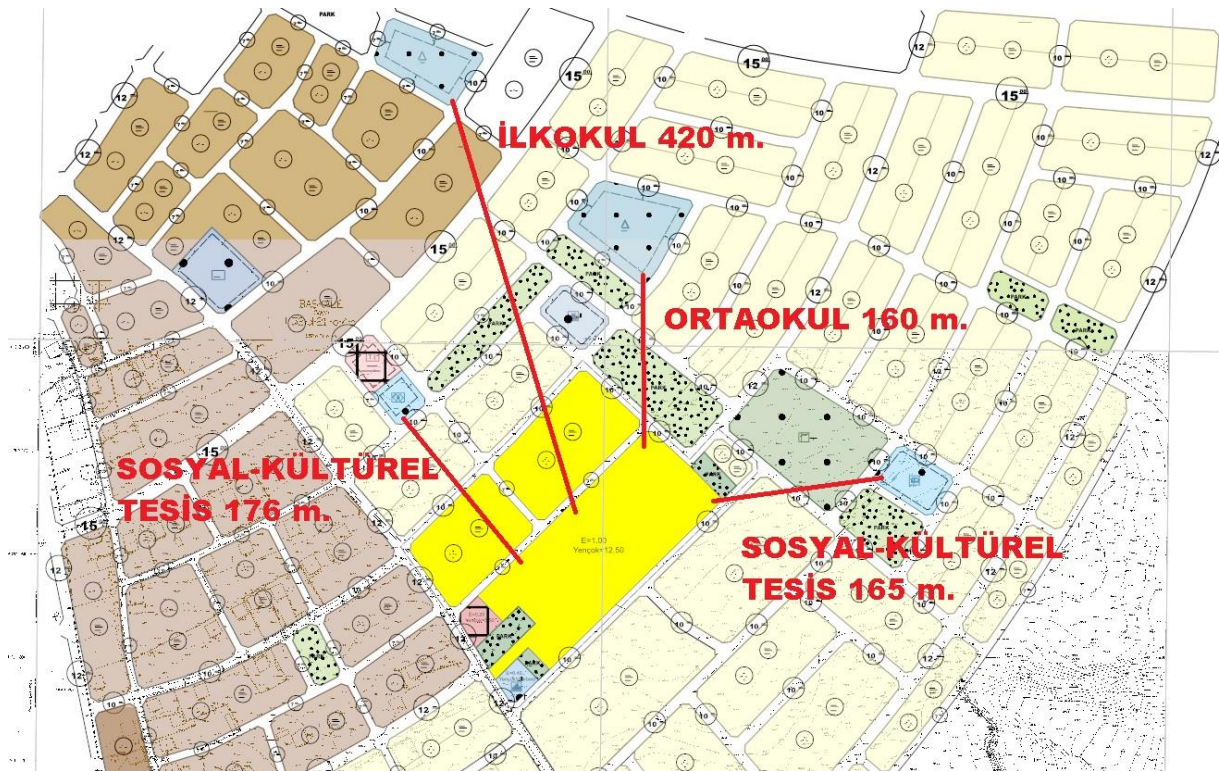
İlave nüfusa yönelik diğer sosyal donatı alanları için ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2 tablosuna göre;

- Anaokulu için (268 X 0.50 =) 134 m² alana ihtiyaç bulunmakta olup Yönetmeliğe göre 1.500 m²'den daha küçük yüzölçümlü alan ayrılamamaktadır.
- İlkokul için (268 X 2 =) 536 m² alana ihtiyaç bulunmakta olup Yönetmeliğe göre 5.000 m²'den daha küçük yüzölçümlü alan ayrılamamaktadır.
- Ortaokul için (268 x 2 =) 536 m² alana ihtiyaç bulunmakta olup Yönetmeliğe göre 6.000 m²'den daha küçük yüzölçümlü alan ayrılamamaktadır.

- Sağlık tesisi için $(268 \times 1.5 =) 402 \text{ m}^2$ alana ihtiyaç bulunmakta olup Yönetmeliğe göre 750 m^2 'den daha küçük yüzölçümlü alan ayrılamamaktadır.
- Sosyal ve kültürel tesisler için $(268 \times 0.75 =) 201 \text{ m}^2$ alana ihtiyaç bulunmakta olup bu alan büyüklüğü sosyal ve/veya kültürel tesis yapısı yapılması için küçük bir alandır.

Diğer taraftan, plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde bir çok sosyal donatı alanı bulunmakta olup bunların dağılımı ve planlama alanına olan mesafeleri şu şekildedir;

- İlkokul alanı: 420 metre
- Ortaokul alanı: 160 metre
- Sosyal ve Kültürel Tesis alanı: 165 metre ve 176 metre



Şekil 11. Planlama alanının yakın çevresindeki sosyal donatı alanlarına mesafesi